LE MARCHÉ DE L'HABITATION

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## RMR de Saguenay

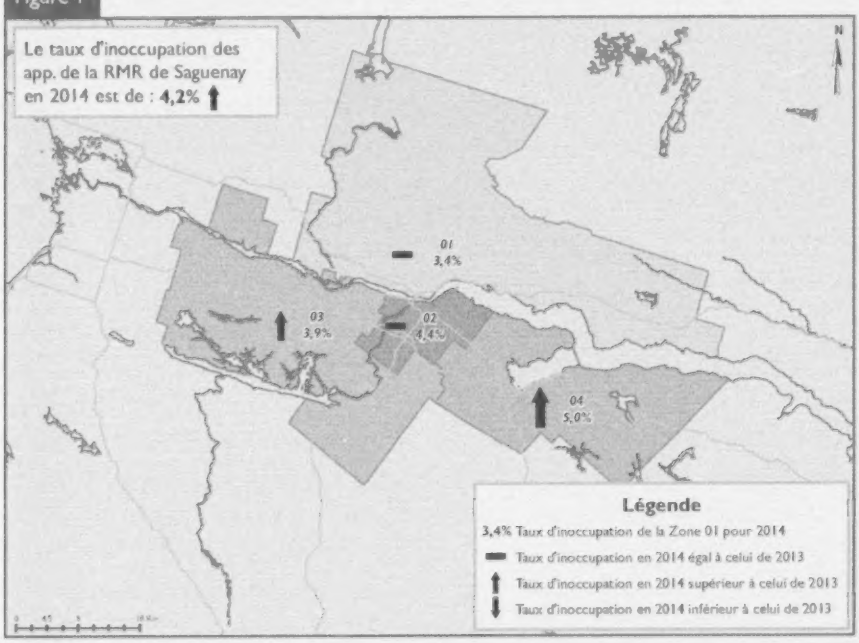
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

## Faits saillants

- Le taux d'inoccupation se chiffrait à 4,2 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay en octobre 2014, comparativement à 2,8 %, un an plus tôt.
- Les secteurs de La Baie et Jonquière ont vu leur taux d'inoccupation augmenter.
- Entre 2013 et 2014, le taux de croissance estimatif du loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 2,1 %.

Figure 1




### Table des matières


1 Faits saillants
2 Aperçu du marché locatif dans la RMR de Saguenay
2 Le marché se détend à Jonquière et à La Baie
2 Le taux d'inoccupation augmente pour les logements de grande taille
3 Le taux de disponibilité est à la hausse
3 Les loyers moyens augmentent légèrement
4 Facteurs liés à l'offre et à la demande de logements locatifs
4 Lac-Saint-Jean
5 Ailleurs au Québec
8 Tableaux statistiques
17 Définitions



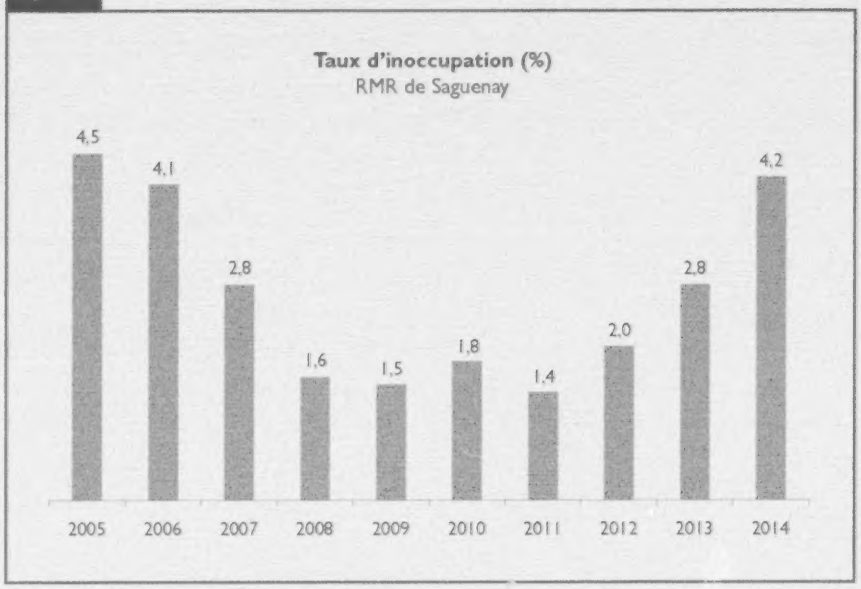
**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Aperçu du marché locatif dans la RMR de Saguenay

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation était estimé à 4,2 % sur le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay en octobre 2014, alors qu'il était de 2,8 %, un an plus tôt. Cet assouplissement du marché s'explique par une hausse de l'offre, jumelée à une demande moins soutenue. Un tel taux d'inoccupation n'a pas été enregistré dans la région depuis 2006. Cette détente s'inscrit dans le sillage de la détente du marché observée depuis 2012.

Figure 1




Source : SCHL

Ce sont les secteurs de La Baie et Jonquière qui ont vu leur pourcentage d'unités locatives vacantes augmenter. Entre 2013 et 2014, le taux d'inoccupation est demeuré inchangé dans tous les types de logements, sauf les unités de trois chambres et plus où le taux a augmenté.

Aussi, la variation estimative du loyer moyen des logements de deux chambres à Saguenay a légèrement progressé en 2014 : elle était de 2,1 %, comparativement à 1,9 % en 2013. Le loyer de ce type de logement se chiffrait à 595 $ en octobre 2014 et est le deuxième plus faible relevé parmi les RMR du pays.

## Le marché se détend à Jonquière et à La Baie

Le portrait de l'ensemble de la RMR révèle donc un assouplissement des conditions de marché. À Jonquière comme à La Baie, le taux d'inoccupation a augmenté entre les enquêtes menées en octobre 2013 et octobre 2014. Dans le premier cas, il est passé de 2,2 à 3,9 % et dans le second, de 1,8 à 5,0 %. Dans les autres secteurs, les taux d'inoccupation n'ont pas beaucoup varié. Les proportions d'unités locatives vacantes dans les secteurs Nord et Chicoutimi-Sud se situaient à 3,4 et 4,4 %, respectivement. Ce dernier secteur comporte le plus grand nombre de logements locatifs au sein de la RMR. Il comprend également beaucoup de logements de construction récente : près de 1 200 unités destinées au marché locatif y ont été construites depuis le début des années 1990.

## Le taux d'inoccupation augmente pour les logements de grande taille

On note que la relation entre l'offre et la demande n'a pas évolué de la même façon pour tous les types de logements. Entre 2013 et 2014, le taux d'inoccupation est demeuré inchangé dans tous les types de logements, sauf les unités de trois chambres et plus où le taux a augmenté.

En octobre 2014, la proportion d'appartements vacants de une chambre se situait à 4,8 %. Les appartements de deux chambres ont affiché un taux d'inoccupation de 3,7 % et les appartements de trois chambres et plus, de 3,8 %.

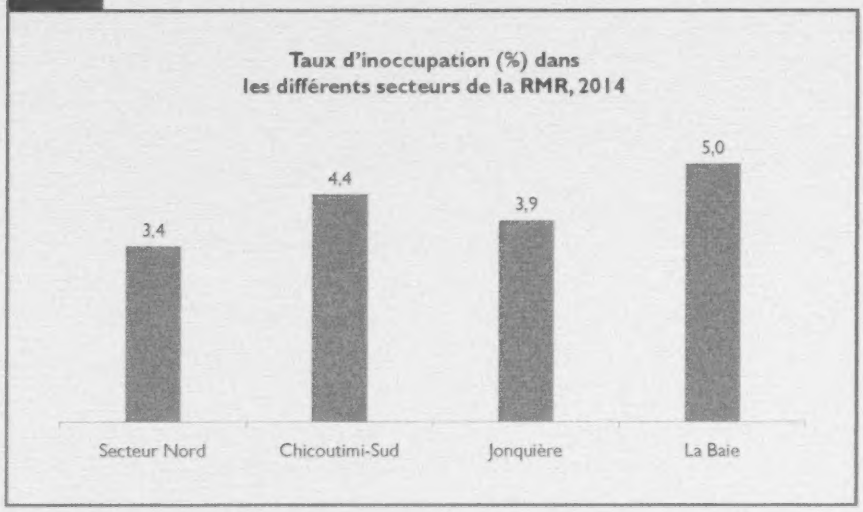
Le taux d'inoccupation des appartements situés dans des immeubles construits entre 1975 et 1989 était estimé à 4,0 % en octobre 2014. Il s'agit d'une détente substantielle, car ce taux était de 2,2 % un an plus tôt. Puisque le loyer moyen des unités de ces immeubles est relativement bas, la détente est probablement associée à un recul de la demande chez les jeunes. Dans le cas des immeubles construits après 1989, le taux d'inoccupation variait entre 3,2 et 4,8 %, tandis que les immeubles plus anciens construits avant 1975 avaient un taux d'inoccupation qui se chiffrait entre 3,6 et 3,9 %.

## Le taux de disponibilité est à la hausse

Dans le même sillage que la dynamique affectant le taux d'inoccupation, on note une progression du taux de disponibilité des logements, qui tient compte non seulement des unités vacantes, mais aussi des unités qui sont encore occupées et qui se libéreront prochainement. Le taux de disponibilité est passé de 3,4 à 4,3 % entre les enquêtes menées en octobre 2013 et octobre 2014. Ce taux donne donc un aperçu de l'offre de logements à court terme. Il faut toutefois préciser qu'il y a relativement peu de déménagements à l'automne au Québec, étant donné que les baux prennent habituellement fin en juin. Ceci explique l'écart minime observé entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité.

À l'image du taux d'inoccupation, c'est dans le secteur de La Baie où le taux de disponibilité a augmenté, passant de 2,6 à 5,2 %. Entre 2013 et 2014, le taux de disponibilité est demeuré inchangé dans tous les autres secteurs. De plus, il n'y avait pas de différence significative entre les secteurs.

Figure 2




Source : SCHL

## Les loyers moyens augmentent légèrement

La variation estimative du loyer moyen[1] des appartements de deux chambres s'est chiffrée à 2,1 % entre 2013 et 2014. Dans le secteur de La Baie, la variation du loyer moyen de tous les types d'appartements s'est établie à 1,5 % entre 2013 et 2014. Ailleurs dans la région, elle se situait entre 1,7 et 2,9 %. La variation peu soutenue observée à La Baie pourrait s'expliquer par le fait que les conditions du marché sont relativement souples dans ce secteur, le taux d'inoccupation y ayant atteint 5,0 % en octobre dernier.

Une analyse des données révèle que les secteurs les plus abordables pour la location d'un appartement de deux chambres sont La Baie (514 $) et le secteur Nord (531 $). Comme nous l'avons vu précédemment, ces secteurs sont ceux qui comportent le moins de logements locatifs de construction récente. Or, les résultats de l'Enquête montrent que plus un logement est ancien, moins le loyer est élevé. En effet, les loyers moyens des logements de deux chambres construits avant 1990 varient entre 484 $ et 554 $, alors que ceux des unités bâties en 1990 ou après varient entre 617 $ et 810 $.

C'est dans Chicoutimi-Sud (638 $) et à Jonquière (586 $) que l'on trouve les loyers moyens les plus élevés pour les logements de deux chambres. Cette situation peut s'expliquer par le fait que c'est dans ces secteurs où l'on trouve le plus d'appartements de construction récente, pour lesquels on exige généralement des loyers plus chers. Aussi, la proximité de nombreux services et des pôles d'emplois explique, en partie, le fait que les loyers y soient plus hauts.

[1] La SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon de l'Enquête les deux années.

## Facteurs liés à l'offre et à la demande de logements locatifs

Les conditions sur le marché locatif se sont donc encore assouplies cette année. Sous ce portrait se cache une dynamique où la demande a diminué et où l'offre a progressé de façon modérée. Entre 2013 et 2014, on estime que le niveau de la demande sur le marché locatif a varié sous l'effet de divers facteurs.

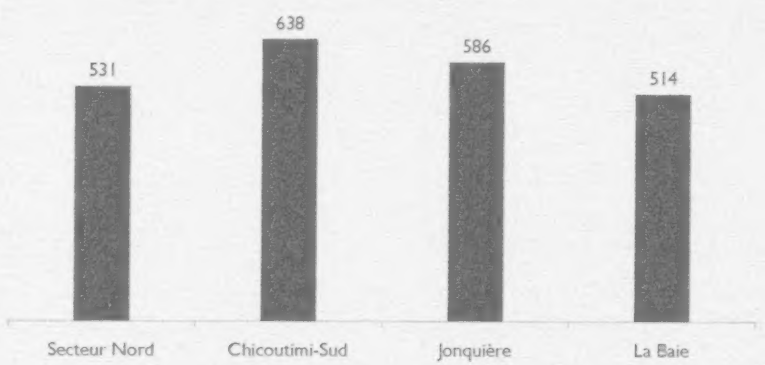
Tout d'abord, l'emploi a reculé chez les jeunes de 15 à 24 ans, ce qui a contribué à limiter la progression de la demande. Ce repli a fait en sorte qu'un certain nombre de jeunes ont probablement quitté la région pour se trouver du travail ailleurs. En effet, en 2014, le bassin de locataires potentiels dans la région n'a pas été alimenté par le flux de jeunes adultes ayant quitté le domicile parental ou les collectivités rurales pour s'établir à Saguenay. Comme en témoigne la baisse de 8 % de la population âgée de 15 à 24 ans, la migration est demeurée faible en 2014 dans la région de Saguenay et a peu stimulé la demande de logements locatifs. Historiquement, ce sont les jeunes qui contribuent le plus à la fluctuation du bilan migratoire dans la région. Aussi, ces derniers ont plus tendance à louer un logement et ce groupe de la population continue année après année d'influencer la demande de logements locatifs à Saguenay.

Toutefois, cette baisse a vraisemblablement été tempérée par le ralentissement du mouvement d'accession à la propriété. Le recul observé tant du côté des transactions Centris® que de celui des mises en chantier de logements pour propriétaires-occupants témoigne de ce phénomène. Un certain nombre de ménages susceptibles d'accéder à la propriété sont donc demeurés locataires. Tout compte fait, la demande sur le marché locatif semble avoir diminué légèrement depuis un an.

Du côté de l'offre, on a enregistré une diminution du nombre d'unités locatives achevées[2] entre les deux dernières enquêtes : celui-ci est passé de 336, en octobre 2013, à 213, en octobre 2014. L'offre de logements neufs a donc été moins importante cette année, comparativement à l'an dernier. Au final, en considérant les différentes dynamiques liées au marché locatif, on en déduit que la demande a diminué alors que l'offre a augmenté de façon modérée.

Figure 3

**Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres dans les différents secteurs de la RMR, 2014**



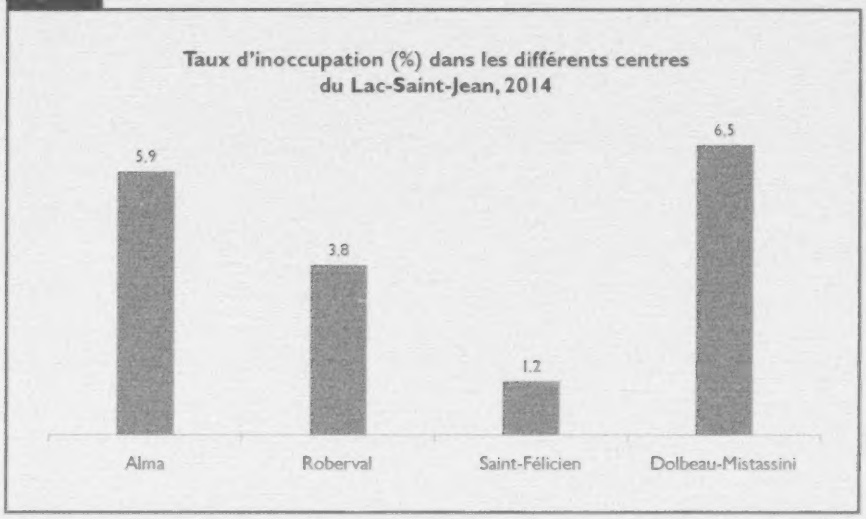

Source : SCHL

## Lac-Saint-Jean

Tous les centres urbains du Lac-Saint-Jean ont vu leur taux d'inoccupation varier entre les deux dernières enquêtes. Néanmoins, ces différents marchés n'ont pas évolué de la même façon. Les marchés d'Alma et de Dolbeau-Mistassini se sont détendus, tandis que ceux de Roberval et de Saint-Félicien se sont resserrés. C'est d'ailleurs dans ce dernier que les conditions de marché étaient les plus tendues en octobre dernier, avec un pourcentage de logements vacants de 1,2 %. Par ailleurs, c'est à Dolbeau-Mistassini que la proportion d'unités disponibles était la plus importante, soit 6,5 %. Pour ce qui est des marchés d'Alma et de Roberval, le taux d'inoccupation était de 5,9 et 3,8 %, respectivement.

[2] **Logement achevé** : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter. Les logements locatifs achevés et faisant partie de l'Enquête sur les logements locatifs doivent être achevés en mai de la même année.

Figure 4




Source : SCHL

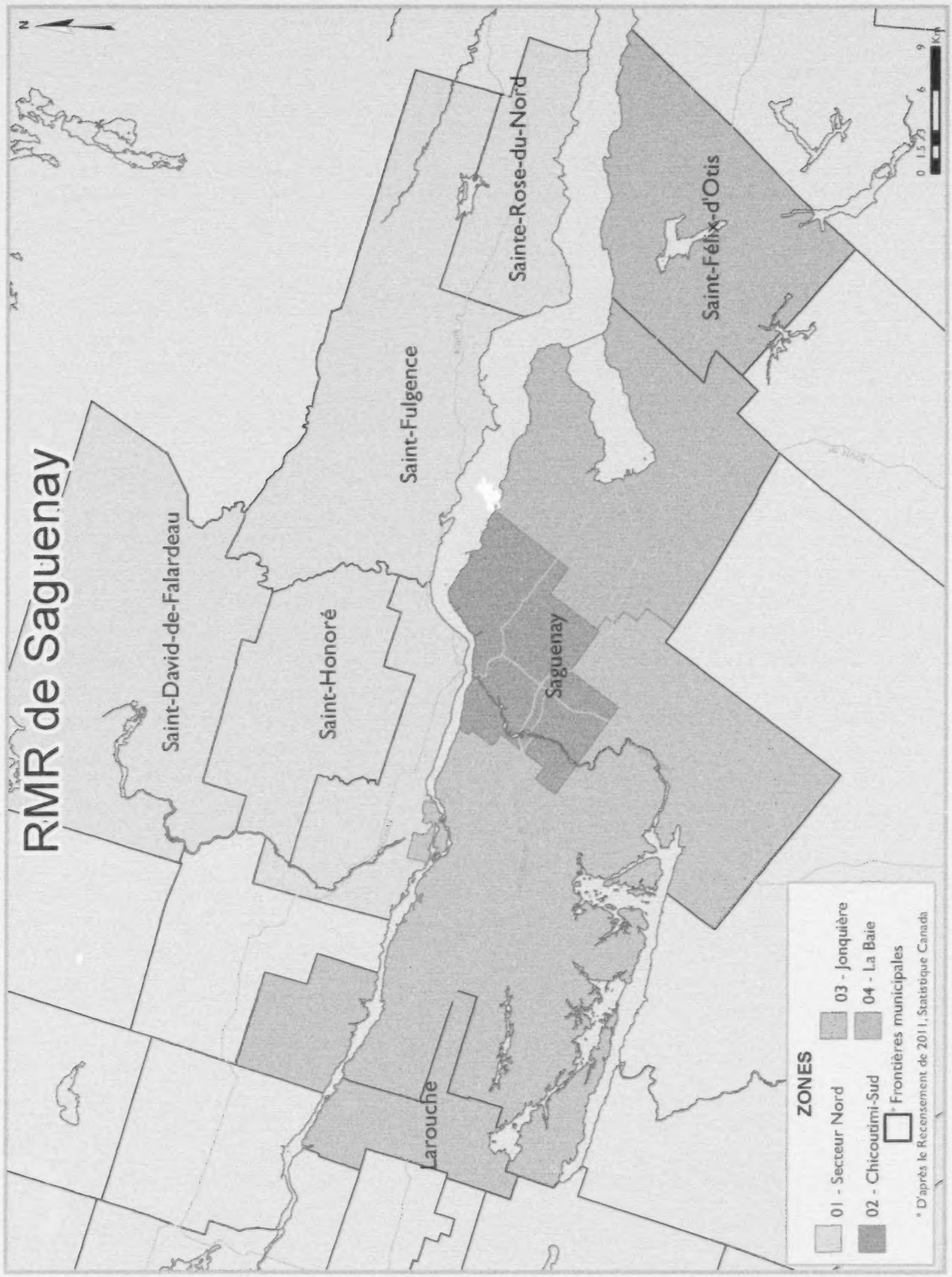
De plus, la variation du loyer moyen[1] des appartements de deux chambres a légèrement augmenté dans tous les centres urbains du Lac-Saint-Jean. Celle-ci s'est chiffrée à 1,9 % à Saint-Félicien, 1,3 % à Dolbeau-Mistassini, 1,0 % à Alma et 0,7 % à Roberval.

## Ailleurs au Québec

En général, la situation des marchés s'est détendue dans les grands centres urbains du Québec, sauf dans les RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières, où le taux d'inoccupation est demeuré stable. Les taux d'inoccupation des RMR de Gatineau, de Sherbrooke et de Trois-Rivières, qui se sont établis à 6,5 %, 5,4 % et 5,3 %, respectivement, sont parmi les plus hauts de la province. À l'inverse, les RMR de Québec, de Saguenay et de Montréal présentent les plus faibles proportions de logements vacants, ce qui en fait donc les marchés les plus serrés (3,1 %, 4,2 % et 3,4 %, respectivement). Pour l'ensemble des agglomérations de recensement de 50 000 à 99 999 habitants, le taux d'inoccupation moyen s'est élevé à 4,1 %. Globalement, la détente des marchés régionaux s'est accompagnée d'une faible progression des loyers moyens des appartements de deux chambres. Ainsi, selon les estimations pour la période d'octobre 2013 à octobre 2014, cette progression va de 1,7 %, dans la RMR de Sherbrooke, à 2,2 %, dans celle de Montréal.

**Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre**

| | oct. 2013 | oct. 2014 |
|---|---|---|
| Abbotsford-Mission | 3,2 | 3,1 |
| Barrie | 3,0 | 1,6 |
| Brantford | 2,9 | 2,4 |
| Calgary | 1,0 | 1,4 |
| Edmonton | 1,4 | 1,7 |
| Gatineau | 5,1 | 6,5 |
| Grand Sudbury | 3,4 | 4,2 |
| Guelph | 1,9 | 1,2 |
| Halifax | 3,2 | 3,8 |
| Hamilton | 3,4 | 2,2 |
| Kelowna | 1,8 | 1,0 |
| Kingston | 2,3 | 1,9 |
| Kitchener-Cambridge-Waterloo | 2,9 | 2,3 |
| London | 3,3 | 2,9 |
| Moncton | 9,1 | 8,7 |
| Montréal | 2,8 | 3,4 |
| Oshawa | 2,1 | 1,8 |
| Ottawa | 2,9 | 2,6 |
| Peterborough | 4,8 | 2,9 |
| Québec | 2,3 | 3,1 |
| Regina | 1,8 | 3,0 |
| Saguenay | 2,8 | 4,2 |
| Saint John | 11,4 | 9,0 |
| Saskatoon | 2,7 | 3,4 |
| Sherbrooke | 5,3 | 5,4 |
| St. Catharines-Niagara | 4,1 | 3,6 |
| St. John's | 3,2 | 4,6 |
| Thunder Bay | 2,6 | 2,3 |
| Toronto | 1,6 | 1,6 |
| Trois-Rivières | 5,1 | 5,3 |
| Vancouver | 1,7 | 1,0 |
| Victoria | 2,8 | 1,5 |
| Windsor | 5,9 | 4,3 |
| Winnipeg | 2,5 | 2,5 |
| **Tous les centres** | **2,7** | **2,8** |


RMR de Saguenay
Saint-David-de-Falardeau
Saint-Honoré
Saint-Fulgence
Sainte-Rose-du-Nord
Saint-Félix-d'Otis
Saguenay
Larouche
N
0 1.5 3 6 9 Km
ZONES
01 - Secteur Nord
02 - Chicoutimi-Sud
03 - Jonquière
04 - La Baie
Frontières municipales
* D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada

| DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SAGUENAY | |
|---|---|
| Zone 1 | **Secteur Nord : Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Saint-Fulgence et le canton Tremblay** |
| Zone 2 | **Chicoutimi-Sud** |
| Zones 1-2 | **Chicoutimi et secteur Nord** |
| Zone 3 | **Jonquière, Larouche, Laterrière et Lac Kénogami** |
| Zone 4 | **La Baie** |
| **Zones 1-4** | **RMR de Saguenay** |

# TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

**Données sur les appartements d'initiative privée**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

## Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

**Données sur les appartements d'initiative privée**

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

**Données sur les maisons en rangée d'initiative privée**

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

**Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée**

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

## Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

**Données sur les appartements en copropriété offerts en location**

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété, selon les sous-secteurs (copropriétés)
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille de l'immeuble

## Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

**Données sur les logements locatifs du marché secondaire**

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

## 1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 |
| Zone 1 - Secteur Nord | ** | ** | ** | ** | ** | 4,2 | ** | 2,5 | 5,2 | 3,4 |
| Zone 2 - Chicoutimi-Sud | ** | ** | 2,9 | 4,8 | 3,3 | 3,3 | ** | 5,9 | 3,2 | 4,4 |
| Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2) | ** | ** | 3,9 | 4,5 | 3,6 | 3,5 | 2,8 | 4,7 | 3,6 | 4,2 |
| Zone 3 - Jonquière | ** | ** | 3,5 | 5,0 | ** | 3,9 | 0,0 | ** | 2,2 | 3,9 |
| Zone 4 - La Baie | ** | ** | ** | 5,8 | 1,8 | 4,0 | 1,2 | 5,7 | 1,8 | 5,0 |
| **Saguenay (RMR)** | **4,4** | ** | **3,7** | **4,8** | **2,9** | **3,7** | **1,5** | **3,8** | **2,8** | **4,2** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 |
| Zone 1 - Secteur Nord | ** | 568 | 436 | 446 | 523 | 531 | 625 | 622 | 538 | 548 |
| Zone 2 - Chicoutimi-Sud | 382 | 367 | 481 | 488 | 604 | 638 | 671 | 668 | 576 | 587 |
| Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2) | 399 | 377 | 474 | 484 | 590 | 618 | 656 | 650 | 568 | 579 |
| Zone 3 - Jonquière | 376 | 374 | 431 | 453 | 561 | 586 | 629 | 633 | 534 | 552 |
| Zone 4 - La Baie | 334 | 333 | 467 | 443 | 509 | 514 | 499 | 521 | 497 | 501 |
| **Saguenay (RMR)** | **389** | **375** | **455** | **468** | **571** | **595** | **623** | **624** | **548** | **561** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 |
| Zone 1 - Secteur Nord | 17 | 16 | 172 | 181 | 1 046 | 1 023 | 233 | 251 | 1 468 | 1 471 |
| Zone 2 - Chicoutimi-Sud | 187 | 194 | 1 269 | 1 311 | 4 034 | 4 047 | 648 | 655 | 6 138 | 6 207 |
| Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2) | 204 | 210 | 1 441 | 1 492 | 5 080 | 5 070 | 881 | 906 | 7 606 | 7 678 |
| Zone 3 - Jonquière | 93 | 118 | 934 | 943 | 4 092 | 3 861 | 591 | 655 | 5 710 | 5 577 |
| Zone 4 - La Baie | 8 | 10 | 193 | 216 | 1 071 | 1 065 | 279 | 283 | 1 551 | 1 574 |
| **Saguenay (RMR)** | **305** | **338** | **2 568** | **2 651** | **10 243** | **9 996** | **1 751** | **1 844** | **14 867** | **14 829** |

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 |
| Zone 1 - Secteur Nord | ** | ** | ** | ** | ** | 4,2 d | ** | ** | 5,4 d | 4,0 d |
| Zone 2 - Chicoutimi-Sud | ** | ** | 3,1 c | 4,8 c | 4,0 d | 3,3 c | ** | 5,9 d | 3,7 c | 4,4 c |
| Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2) | 5,5 | ** | 4,1 c | 4,5 c | 4,3 d | 3,5 c | 3,1 c | 5,4 d | 4,1 c | 4,3 c |
| Zone 3 - Jonquière | ** | ** | 3,9 c | 5,0 c | 2,3 c | 4,4 c | 1,0 c | ** | 2,7 c | 4,2 c |
| Zone 4 - La Baie | ** | ** | ** | 5,8 d | 2,4 c | 4,0 d | ** | ** | 2,6 c | 5,2 d |
| **Saguenay (RMR)** | ** | ** | **3,9 c** | **4,8 c** | **3,4 c** | **3,9 c** | **2,3 c** | **4,1 d** | **3,4 b** | **4,3 b** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
## RMR de Saguenay

| Centre | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.12 à oct.13 | oct.13 à oct.14 | oct.12 à oct.13 | oct.13 à oct.14 | oct.12 à oct.13 | oct.13 à oct.14 | oct.12 à oct.13 | oct.13 à oct.14 | oct.12 à oct.13 | oct.13 à oct.14 |
| Zone 1 - Secteur Nord | ** | ** | ++ | ** | ++ | ** | ** | ++ | ++ | ** |
| Zone 2 - Chicoutimi-Sud | ++ | ++ | ** | 2,2 d | 2,2 d | ** | ** | ++ | 2,3 d | 1,7 d |
| Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2) | ++ | ++ | ** | 2,4 | ** | 1,4 | 1,9 | ++ | 1,8 | 1,7 |
| Zone 3 - Jonquière | ++ | ** | ++ | 4,2 d | 1,9 d | 3,2 d | ++ | 5,8 d | 2,5 d | 2,9 d |
| Zone 4 - La Baie | ** | ** | 4,7 d | 4,1 d | 3,4 d | ++ | ++ | ++ | 3,5 d | 1,5 d |
| **Saguenay (RMR)** | ++ | ** | 1,8 | 3,2 | 1,9 | 2,1 | 1,3 | 3,3 | 2,2 | 2,1 |

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
## RMR de Saguenay

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 |
| **Saguenay (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1960 | 0,0 d | ** | ** | 3,5 d | ** | 4,9 d | 0,2 | ** | 2,5 d | 3,9 d |
| 1960 à 1974 | ** | 5,7 d | 5,6 d | 2,3 d | 5,4 d | 4,5 d | 1,4 | ** | 4,9 d | 3,6 d |
| 1975 à 1989 | ** | ** | 0,9 | ** | 3,0 d | 2,8 d | 1,9 | 4,0 d | 2,2 d | 4,0 d |
| 1990 à 2004 | ** | ** | ** | ** | 1,2 d | 1,2 d | 0,0 | ** | 1,3 d | 3,2 d |
| 2005 ou après | ** | ** | ** | ** | ** | 4,6 d | ** | ** | ** | 4,8 d |
| Tous les immeubles | 4,4 d | ** | 3,7 d | 4,8 d | 2,9 d | 3,7 d | 1,5 | 3,8 d | 2,8 d | 4,2 d |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saguenay

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 |
| **Saguenay (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1960 | 351 c | 366 c | 395 c | 405 c | 468 c | 484 c | 565 b | 573 b | 464 c | 475 c |
| 1960 à 1974 | 399 c | 365 c | 475 c | 493 c | 544 c | 554 c | 581 b | 587 b | 521 c | 520 c |
| 1975 à 1989 | 373 c | 364 c | 467 c | 482 c | 527 c | 542 c | 610 b | 621 b | 521 c | 537 c |
| 1990 à 2004 | ** | ** | 487 c | 487 b | 614 c | 617 c | 659 b | 672 b | 610 c | 612 c |
| 2005 ou après | ** | ** | 518 c | 582 b | 780 b | 810 b | 747 b | 793 b | 743 b | 797 b |
| Tous les immeubles | 389 b | 375 b | 455 c | 468 c | 571 c | 595 c | 623 b | 624 b | 548 c | 561 c |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saguenay

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 |
| **Saguenay (RMR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | 0,0 c | ** | ** | ** | 2,9 c | 3,3 c | ** | ** | 2,8 c | 2,9 c |
| 6 à 19 unités | ** | ** | 2,9 c | 7,8 b | 2,9 b | 4,6 c | 2,1 c | ** | 2,9 c | 6,5 b |
| 20 à 49 unités | ** | ** | 4,1 b | 0,6 c | 1,9 d | 2,2 b | 3,1 d | ** | 3,3 c | 1,7 c |
| 50 à 99 unités | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 100 unités et + | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tous les immeubles | 4,4 c | ** | 3,7 c | 4,8 c | 2,9 c | 3,7 c | 1,5 c | 3,8 c | 2,8 b | 4,2 b |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
## RMR de Saguenay

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 |
| **Saguenay (RMR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | 382 | 359 | 433 | 429 | 572 | 604 | 613 | 620 | 552 | 571 |
| 6 à 19 unités | 395 | 387 | 461 | 473 | 561 | 579 | 634 | 630 | 537 | 547 |
| 20 à 49 unités | 379 | 383 | 511 | 549 | 629 | 601 | 671 | ** | 573 | 556 |
| 50 à 99 unités | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 100 unités et + | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tous les immeubles | 389 | 375 | 455 | 468 | 571 | 595 | 623 | 624 | 548 | 561 |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
## RMR de Saguenay

| Zone | 3-5 | | 6-19 | | 20-49 | | 50-99 | | 100+ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 |
| Zone 1 - Secteur Nord | ** | ** | 3,0 | 7,0 | ** | ** | - | - | - | - |
| Zone 2 - Chicoutimi-Sud | 3,4 | ** | 3,1 | 7,0 | 2,3 | 1,2 | - | - | - | - |
| Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2) | 4,2 | ** | 3,0 | 7,0 | 2,2 | 1,7 | - | - | - | - |
| Zone 3 - Jonquière | ** | 3,2 | 2,1 | 5,9 | 5,3 | ** | - | - | - | - |
| Zone 4 - La Baie | 0,6 | 4,7 | 4,5 | 5,2 | ** | ** | - | - | - | - |
| **Saguenay (RMR)** | **2,8** | **2,9** | **2,9** | **6,5** | **3,3** | **1,7** | - | - | - | - |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de Saguenay

| Fourchette de loyers | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 | oct.13 | oct.14 |
| **Saguenay (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Moins de 400 $ | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 4,1 d |
| 400 à 449 $ | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 0,0 d | ** | 4,2 d | 3,4 d |
| 450 à 499 $ | ** | ** | 5,2 d | ** | ** | ** | 0,0 d | ** | 3,5 d | ** |
| 500 à 549 $ | ** | ** | ** | 2,8 d | ** | 5,6 d | ** | ** | ** | 4,1 d |
| 550 à 599 $ | ** | ** | ** | 0,0 d | 3,7 d | 5,5 d | ** | ** | 3,9 d | 4,3 d |
| 600 $ et + | ** | ** | 0,0 d | ** | 2,5 d | 3,6 d | ** | 5,2 d | 2,4 d | 3,9 d |
| Toutes les fourchettes | 4,4 d | ** | 3,7 d | 4,8 d | 2,9 d | 3,7 d | 1,5 d | 3,8 d | 2,8 d | 4,2 b |

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## NOTE TECHNIQUE

***Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)***

**Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) :** Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

**Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :** Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

# DÉFINITIONS

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

**Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication**

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

**Remerciements**

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

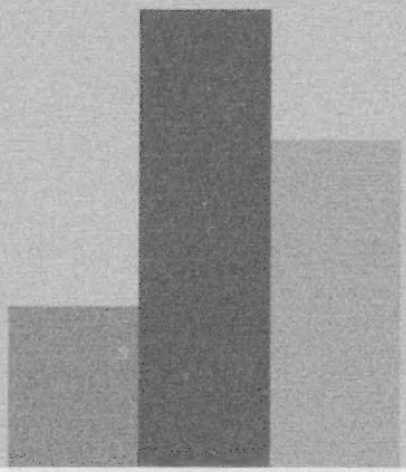
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

**Les données sur l'habitation comme vous les voulez**

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64437_2014_A01